



## Frais de justice votés aux tantièmes bâtiment A

-----  
Par Glen

Bonjour à tous,  
Je vais essayé d'expliquer clairement la situation.

Notre copropriété est composée d'un bâtiment en façade et de plusieurs maisons en fond de propriété.

La toiture du bâtiment A à de gros problèmes d'étanchéité.

Lors de l'AG 2023, le syndic a fait voté une résolution pour entreprendre une action judiciaire contre la DO du constructeur.

Cette résolution a été votée par les seuls propriétaires du bâtiment A aux tantièmes du bât À.

Cette année le syndic nous annonce des frais d'avocat et de justice de 4000? et l'année prochaine de 4000? l'an prochain (8000 en deux ans).

Ces frais sont repartis aux tantièmes généraux puisque la loi indique que les frais de justice sont de fait des charges générales.

Ce qui me gêne c'est que la décision n'a pas été votée par les copropriétaires des maisons.

A-t-on un recours ?

Vous remerciant par avance et vous souhaitant de bonnes fêtes de fin d'année.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est trop tard pour contester la décision de l'AG. une procédure de ce type avec la DO durera au bas mot 10 ans, avec un espoir d'être remboursé des frais.

C'était déraisonnable de voter une résolution sans anticiper cette problématique du budget nécessaire et de la répartition des frais.

Que fait le Conseil Syndical ?

-----  
Par Glen

Bonjour,  
Merci pour votre réponse.

Trop tard et ce même si les maisons n'ont pas eu le droit de s'exprimer sur la résolution ?

Les maisons n'ont compris qu'elles devaient payer que cette année en effet au vu de la résolution votée seulement par le bâtiment A nous pensions que les frais de justice seraient répartis sur le seul bâtiment À.

Ce n'est que là que le syndic nous répond que c'est au tantièmes généraux et que nous n'avons rien à y redire et ce même si nous n'avons pas voté la résolution.

-----  
Par yapasdequoi

Demandez au syndic de vous justifier cette répartition.

"la loi indique que les frais de justice sont de fait des charges générales"

QUELLE LOI ?

Vérifiez ce qui est prévu dans le règlement de copropriété.

Ce bâtiment A est il un syndicat secondaire ?

Ou bien sa toiture est-elle une partie commune spéciale ?

Le vote ayant seulement impliqué les copropriétaires du A, il n'y a qu'eux qui doivent payer les frais qui en découlent.

"Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes."(article 6-2)

Le conseil syndical fait quoi ?

Vous pouvez aussi consulter l'ADIL (gratuit) ou un avocat (payant).

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'action en justice contre l'assureur dommages-ouvrage est directement liée aux opérations d'entretien du bâtiment. Celles-ci sont décidées par les seuls copropriétaires de ce bâtiment et les frais afférents sont à la charge de ces seuls copropriétaires. Les dépenses entraînées par la procédure judiciaire à l'encontre de l'assureur en garantie dommages-ouvrage ne peuvent être qualifiées de dépenses générales d'administration. Ce sont des dépenses directement liées aux dépenses de conservation du bâtiment auxquelles les copropriétaires des maisons individuelles n'ont pas à participer.

De toute manière, les copropriétaires conservent toujours la possibilité de contester une erreur de répartition, même après que les comptes ont été approuvés.

Le mode de décision est correct, c'est la répartition décidée par le syndic qui ne l'est pas. Les copropriétaires des maisons individuelles sont fondés à refuser à participer aux dépenses liées à la procédure. Le syndic a tort.

Les maisons n'ont compris qu'elles devaient payer que cette année en effet au vu de la résolution votée seulement par le bâtiment A nous pensions que les frais de justice seraient répartis sur le seul bâtiment A.  
Vous pensiez bien.

-----  
Par Glen

Merci de votre retour,  
Pour répondre à vos questions :

Le syndic nous a dit dans un premier temps qu'il était sur d'avoir fait voter la résolution aux tantièmes généraux puis devant la copie du vote nous a assuré que de toutes façons nous n'avions rien à dire puisque les frais de justice se répartissent aux tantièmes généraux.

Le bâtiment n'est pas un syndicat secondaire, c'est une partie commune spéciale (appelé partie commune spéciale bâtiment A) avec ses propres charges.

De ce que j'ai compris le syndic aurait dû faire voter cette décision aux tantièmes généraux.

On se retrouve donc dans un espèce de vide qui dit que :

- seuls les concernés votent et payent
- les frais de justice sont aux répartis aux tantièmes généraux

J'aimerais éviter la case justice mais mettre tout de même la pression au syndic pour qu'il assume ces erreurs.

Le conseil syndical suit le mouvement du syndic.

Merci je vais voir pour prendre contact avec l'Adil.

-----  
Par yapasdequoi

Relisez la réponse de Nihilscio.

J'ajoute simplement cet extrait de l'article 45-1 du décret 67-223 :

L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Vous pouvez refuser de payer cette charge qui est bien "spéciale" au bâtiment A et la prescription est de 5 ans.

-----  
Par Glen

Effectivement je n'avais pas encore vu la réponse de Nihilscio.

Concernant votre demande sur quelle loi?

C'est de la jurisprudence constante de cour de Cass (je l'ai également trouvé)

La cour de cass considère que les frais de justice sont des charges générales :

[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000047350426?init=true&page=1&query=G+22-11.756&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000047350426?init=true&page=1&query=G+22-11.756&searchField=ALL&tab_selection=all)

C'est pour cette jurisprudence que j'étais parti sur un angle différent en me disant Ok c'est des charges générales mais dans ce cas là les maisons aurait dû voter ce qui rendrais la disposition irrégulière.

-----  
Par Nihilscio

Les frais de justice sont des charges d'administration comme les honoraires du syndic sont aussi des charges d'administration.

Si vous vous arrêtez à cela, vous en déduisez que les honoraires sur travaux du syndic doivent être payés par tous les copropriétaires. Mais seuls les copropriétaires du bâtiment participent aux frais de ravalement de ce bâtiment et ces frais incluent les honoraires sur travaux du syndic. Les autres copropriétaires ne sont pas concernés. De même la procédure est en fait une opération de conservation du bâtiment qui ne concerne que les copropriétaires du bâtiment. En ce cas il faut appliquer les dispositions visant les parties communes spéciales (article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965).

-----  
Par Glen

Merci à tous les deux pour vos réponses.

Je vais donc rédiger un courrier de contestation officiel en AR auprès du syndic.

Vous souhaitant mes meilleurs vœux pour 2026.

Bien cordialement

-----  
Par hideo

Bonsoir,

C'est très simple ,vous refusez tous de payer les frais de justice qui ne vous concernent pas.Groupez vous et agissez ensemble .

libre au syndic de poursuivre ,ce qui m'étonnerait ,car il est en tort et il le sait très bien .Sauf à prouver le contraire en citant un texte ou une jurisprudence.

Parfois il faut savoir utiliser la manière forte face à ce genre de syndic qui touche certainement des honoraires et qui est de mauvaise foi .

Cordialement

-----  
Par Nihilscio

Le syndic est en tort (avec un « t » parce que le tort tue) mais en l'espèce je ne pense pas qu'il y ait conflit entre un syndic a priori coupable de toutes les turpitudes et de pauvres copropriétaires a priori victimes des malversations du premier. Il s'agit plutôt d'un conflit entre copropriétaires du bâtiment collectif et propriétaires des maisons individuelles. L'issue du conflit n'a aucune conséquence pour le syndic, qui n'est pas forcément de mauvaise foi, dont le montant des honoraires reste le même quelle qu'en soit la répartition. Qui est président du conseil syndical ? Ne serait-ce pas un copropriétaire du bâtiment collectif qui aurait su convaincre le syndic en sa faveur ?